MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 43/2011

Alessio sive Alex Pace u martu Simone Pace; u

Doctor Francis Xavier Darmanin u martu Anna Cristina Darmanin

-vs-

Karen Camilleri u b'digriet tas-17 t'April 2013 il-kunjom tal-konvenuta ghandu jaqra Nowak stante li l-istess izzewget fil-mori tal-kawza

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

Illi r-rikorrenti Alessio sive Alex Pace u martu Simone Pace huma proprjetarji tal-appartament internament immarkat numru hamsa (5), filwaqt li r-rikorrenti Doctor Francis Xavier Darmanin u martu Anna Cristina Darmanin huma proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6), u liema zewg appartamenti jinsabu biswit xulxin fit-tieni sular ta' korp ta' bini ta' flats u garaxxijiet, liema blokk huwa minghajr numru izda li jismu 'Petra Court', fi Triq il-Madonna ta' Lourdes, Nadur, Ghawdex;

Illi l-imsemmija appartamenti huma sottostanti ghall-ghola bejt ta' l-imsemmi blokk;

Illi l-parti l-kbira tal-ghola bejt fuq imsemmi hija proprjeta' ta' l-intimata Karen Camilleri u fuq l-imsemmija arja hemm mibnija diversi kmamar, originarjament progettati bhala kmamar tal-bejt, li numru minnhom ilhom ghal diversi xhur u snin fi stat ta' gebel u saqaf;

Illi r-rikorrenti qeghdin isofru hsarat konsiderevoli fl-appartamenti taghhom b'infiltrazzjoni tal-ilma li qed tithalla tiskula mill-proprjeta' tal-intimata ghal go l-appartamenti tar-rikorrenti, liema infiltrazzjoni qed tigi kkawzata minn bosta fatturi fosthom li l-kmamar fuq imsemmija ghadhom ma tlestewx u thallew bil-fili miftuha u minghajr aperturi kif ukoll billi ma giex applikat materjal adegwat sabiex jigi evitat l-infiltrazzjoni tal-ilma. Barra minnhekk qieghed jigi ostakolat il-passagg tal-ilma tax-xita lejn il-katusi b'materjal u imbarazz iehor b'rizultat li qed jakkumula l-ilma tahthom.

Illi xi xhur ilu, l-intimata wettqet xogholijiet fuq xi kmamar fuq imsemmija billi qalghet is-soqfa taghhom u thallew, kif ghadhom sallum, minghajr saqaf. B'hekk l-art ta' dawn il-kmamar jinsabu kompletament mikxufa ghall-elementi;

Illi wara t-tnehhija ta' l-imsemmija soqfa, fil-granet tax-xita, qieghed jiskula kwantita' kbira ta' ilma fl-appartamenti tar-rikorrenti bil-konsegwenza illi diga' gie rekat dannu konsiderevoli kemm fis-saqaf u fil-hitan tal-appartamenti kif ukoll f'xi mobbli li jinsabu fl-istess. Barra minnhekk l-ilma qieghed isib ruhu fis-sistema elettrika tal-appartament numru hamsa (5) b'rizultat li dan qed jikkostitwixxi periklu kbir ghall-inkwilini tal-imsemmi fond u dank if certifikat mill-Ingineer Michael Galea imqabbad mir-rikorrenti Alex Pace wara li dan

ta' l-ahhar ha xokk meta xeghel id-dawl gewwa l-appartament, u liema certifikat qieghed jigi anness u mmarkat bhala Dok A.

Illi b'kagun ta' l-ingress ta' ilma minn gos-saqaf, hemm possibilita' kbira li timmanifesta ruhha hsara ta' natura strutturali minhabba li jissaddad ix-xibka u r-rinforz tal-hadid fil-konkos tal-bejt;

Illi interpellata diversi drabi, inkluz permezz tal-pulizija, wara rapport li sar mir-rikorrent Alex Pace wara li kien ha x-xokk fuq imsemmi, liema rapport qed jigi ezebit u mmarkat bhala Dok B, sabiex l-intimata tiehu l-mizuri necessarji sabiex jigi evitat li jkompli jsir hsara fil-proprjetajiet tar-rikorrenti, hija baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant, l-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti soffrew u qed isofru hsarat fil-proprjetajiet taghhom fuq imsemmija b'rizultat ta' infiltrazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' tal-intimata, u ghall-liema hsarat l-intimata hija unikament responsabbli;

2. Tordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti tiehu dawk il-mizuri kollha u twettaq dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex ma jkomplix isir hsara fil-proprjeta' tar-rikorrenti, u dan taht id-direzzjoni ta' Periti mahtura minn din l-istess Onorabbli Qorti;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti, f'kaz li l-intimata ma taghmilx ix-xogholijiet lilha ordnati minn din l-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilha prefiss, sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet huma a spejjez tal-intimati;

4. Tilliwida d-danni sofferti mir-rikorrenti b'kawza tal-hsarat fuq imsemmija;

5. Tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimata,li hi minn issa ingunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra li jista' jkollhom jedd ghaliha r-rikorrenti kontra l-istess intimata.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet:

Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija preskritta stante l-iskadenza ta' perjodu ta' sentejn u dan ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenuta mhijiex responsabbli ghal allegata hsara mertu tal-kawza, kif ser jigi ppruvat dettaljament waqt is-smiegh tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta twettaq ix-xogholijiet rimedjali sabiex l-appartamenti taghhom ma jibqghux ikollhom perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' taghha, kif ukoll li l-konvenuta tigi kkundannata thallas id-danni minnhom sofferti.

Mill-atti processwali jirrizulta:

- L-atturi Pace huma proprjetarji tal-appartament numru 5 fit-tieni sular ta' korp ta' bini ta' flats u garaxxijiet bl-isem 'Petra Crt', Triq Madonna ta' Lourdes, Nadur, Ghawdex.

- Biswit il-proprjeta' ta' Pace jinsab l-appartament numru 6 appartenenti lill-atturi l-ohra Darmanin.

- Dawn l-appartamenti huma sottostanti ghall-ghola bejt ta' l-imsemmi blokk. Il-parti l-kbira ta' l-arja ta' l-ghola bejt hi proprjeta' tal-konvenuta Karen Nowak, hlief ghal porzjon zghir ta' 42m.k li hi proprjeta' ta' l-atturi flimkien mal-proprjetarji ta' l-appartamenti numri 3 u 4.

- Fuq tali arja hemm mibnija diversi kmamar. Bix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru kien evidenti li l-intenzjoni tal-konvenuta kienet li tikkonverti l-*washrooms* f'*penthouse*. Billi tali zvilupp ma kienx kopert mill-premessi tal-izvilupp mehtieg, l-Awtorita' ghall-Izvilupp u l-Ippjanar harget avviz ta' infurzar EC/00819/04. Il-konvenuta ghamlet applikazzjoni sabiex tissanzjona l-izvilupp taghha izda din giet rifjutata. Sar appell minn tali decizjoni li ma kienx ghadu gie deciz.

- L-atturi sostnew li bdew jaraw sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma fl-appartamenti taghhom mill-bejt tal-intimata lejn l-ahhar tas-sena 2003/bidu 2004. Kienu qeghdin isibu sinjali ta' umdita' fis-saqaf u fil-hitan tal-appartamenti lijmissu direttament mal-bejt.

- Ghalhekk kellmu lill-Perit Gordon Vella li ccertifika li dawn is-sinjali kienu gejjin minn akkumulazzjoni u perkolazzjoni ta' ilma fin-naha ta' fuq tal-bejt. Dawn is-sinjali li ma kienux estensivi baqghu jippersistu.

- L-atturi jsemmu okkazjoni fis-sena 2006 meta l-intimata ghamlet xi xogholijiet ta' *plumbing* u kien hemm ingress kbir ta' ilma fl-appartamenti taghhom. L-atturi jipprecizaw li l-hsarat lamentati fil-kawza odjerna mhumiex il-hsarat kawzati fis-sena 2006.

- Il-kmamar tal-konvenuta baqghu f'*shell form* u ghalhekk minghajr ebda madum jew materjal iehor. Hafna minn dawn il-kmamar kienu minghajr aperturi. Billi l-konvenuta kienet twaqqfet milli tkompli taghmel ix-xogholijiet fuq il-bejt hija halliet kollox kif kien. Meta kienet taghmel xita qawwija kien jipperkola l-ilma mis-saqaf tal-intimata u kienu jsibu tbajja fis-saqaf u fil-parti ta' fuq tal-hitan tal-appartamenti taghhom.

- L-atturi jixhdu li baghtu diversi ittri bl-avukati lill-konvenuta sabiex taghmel ix-xogholijiet rimedjali biex l-ilma ma jibqax jipperkola mis-saqaf.

- Fis-sena 2010, il-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma mis-saqaf bdiet tiggrava u l-atturi regghu kellmu lill-Perit taghhom. Il-Perit iccertifika li t-tbajja f'diversi postijiet tal-appartamenti kien ikkawzat minn ilma li kien qieghed jakkumula u jippenetra mis-sular ta' fuq.

- Fil-bidu tas-sena 2011, f'Jannar, meta kienet qeghda taghmel hafna xita', l-attur Darmanin tela' jiccekkja l-appartament u sab ilma jqattar mis-saqaf u l-hajt tal-kuritur kif

ukoll mis-saqaf tal-kitchen/living u l-art kienet mimlija ilma. Iz-zebgha u xi tikhil kien qieghed jinqala' minnpostu u eventwalment il-parti l-kbira mis-saqaf tal-kitchen/living swiedu bil-moffa. Sab ukoll hsarat fl-ghamara fil-kcina ikkawzat bl-ingress ta' ilma. Sab ukoll tbajja li kien hemm minn perkolazzjoni konsistenti ta' ilma tax-xhur u s-snin ta' qabel.

- Darmanin jixhed li meta hareg mit-terrazzin hares lejn is-sular ta' fuq induna li l-kmamar tal-konvenuta li jaghtu ghal fuq il-kitchen/living u l-kuritur kienu minghajr saqaf. Ghalhekk il-konvenuta kienet kompliet taghmel xoghol fil-post taghha minkejja li ma kellhiex permess biex taghmel dan. Hija qalghet is-soqfa kollha tal-kmamar fuq in-naha ta' wara tal-bejt u zammet biss is-saqaf ta'xi zewgt ikmamar. Il-kmamar kienu baghqu minghajr madum jew xi tip ta' protezzjoni iehor.

- L-atturi Darmanin prezentaw stimi Dok KB5 u KB6 imhejjija minn mastrudaxxa u bajjad. Qeghdin jitolbu ukoll l-ispejjez tal-Perit Gordon Vella li mar jispezzjona l-fond u jiccertifika l-hsarat sofferti.

- L-atturi l-ohra Pace jikkonfermaw il-kronologija tal-fatti kif spjegati mill-attur Darmanin. Biss pero' l-atturi Pace kienu krew l-appartament taghhom lil certu Anne Thourgood fis-sena 2008. B'hekk kienu bajdu l-appartament kollu. Il-problemi bdew jikbru lejn l-ahhar tas-sena 2010 u b'hekk tqabbad il-Perit Gordon Vella.

- Fil-bidu ta' Frar 2011, Pace ircieva telefonata mill-inkwilina li nfurmatu li kien qieghed jidhol kwantita' kbira ta' ilma mis-saqaf kull darba li kienet qed taghmel ix-xita. Fl-4 ta' Frar 2011 Pace mar Ghawdex jiccekkja u meta mar biex jixghel id-dawl tal-kcina hass xokk. Irrizulta li l-ilma kien carcar mis-saqaf ghal mal-hajt tal-kcina u sab ruhu fis-sistema tad-dawl. Huwa qabbad lill-Inginier Michael Galea li accede fil-post fis-17 ta' Jannar 2011 li hejja rapport.

- Il-hsarat li l-atturi Pace jsostnu li sofrew kienu: il-finishes tas-saqaf tal-kitchen/living u tal-kuritur beda jinqala' tant li f'xi postijiet inqala' l-kisi ghal kollox. Parti sostanzjali tal-kcina garrbet hsarat. L-istejjem gew ezebiti bhala Dok KB4 u KB7. Qeghdin jitolbu li billi l-inkwilina li kienet qeghda tikri l-fond taghhom ghazlet li ma ggedditx il-kirja meta ghalqet f'Mejju 2011 minhabba c-cirkostanzi l-appartament ma kienx aktar abitabbli. B'hekk tilfu l-introjtu mill-kirja tal-fond ta' €489 fix-xahar[1].

- Fl-atti processwali nsibu wkoll dikjarazzjoni ta' Mark Thorogood, iben l-inkwilina tal-atturi Pace, li jikkonferma li ommu ma setghetx tibqa' toqghod aktar f'dan l-appartament minhabba l-kundizzjoni hazina li kien proprju bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma.

[1] Dok KB8

- Il-konvenuta xehdet li hija dejjem ippruvat tikkopera sabiex jekk kien hemm problemi ta' penetrazzjoni ta' ilma jissolvew. Hija twahhal fl-atturi li rrappurtaw lill-MEPA u b'hekk hija twaqqfet mill-istess MEPA. Hija spjegat li fis-sena 2007 applikat mal-MEPA biex tinghata permess ta' penthouse izda dan ma harigx. Hija ppruvat issolvi l-problemi tant li kellmet lill-kuntrattur Peter Paul Said li qalilha li biex ikollha certezza li ma jidholx katar ilma riedet tidbel is-soqfa tal-kmamar peress li ma kienux skont l-arti u s-sengha. Hija tichad li njorat l-ittri mibghuta.

- Illi in kontro-ezami, il-konvenuta xehdet li hija xtrat minghand Carmel Bigeni sitt *washrooms* bl-ambjenti u t-terrazzini. Fil-kurituri kien hemm il-madum u fit-terrazzin li ma kienux imsaqqfin. Tikkonferma li m'ghandhix permess ghall-*penthouse* u ssottomettiet applikazzjoni. Hija kkonfermat ukoll li f'parti mill-proprjeta' taghha saret kamra tas-sodda, living room u kamra tal-banju billi ghaqqdet zewgt ikmamar fil-parti ta' wara.

- Il-Perit Gordon Vella xehed li huwa kien tqabbad mill-atturi biex jispezzjona l-proprjeta' taghhom diversi drabi matul is-snin. Huwa kkonferma li kien hemm problema ta' ilma li kien qieghed joskula mill-proprjeta' ta' fuq li kien qieghed jikkaguna tbajja' fis-saqaf f'diversi postijiet. Mir-ricerki li wettaq il-proprjeta' ta' fuq kienet sett ta' kmamar approvati bhala washrroms. Matul il-medda taz-zmien sar tibdil fihom. Fis-sena 2010 inqala' s-saqaf.

Illi f'dawn il-proceduri din il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lill-Perit Shawn Micallef. Huwa hejja diversi rapporti. Fl-ewwel rapport tieghu kkonstata li d-diversi hsarat fl-appartamenti ta' l-atturi kienu konsegwenza ta' infiltrazzjoni ta' ilma. Huwa indika wkoll ix-xogholijiet li kienu mehtiega li jsiru.

Ghar-rigward tal-appartament numru 5, il-Perit Tekniku kkonstata:

"Minhabba dan l-ammont ta' ilma li dahal f'partijiet minn dan l-appartament, kif gie spjegat hawn fuq, xi hitan u soqfa xorbu ammont konsiderevoli ta'ilma bil-konsegwenza li dawn ittebbghu kif jixhdu fic-car ritratti bin-numri 1 sa 4, u 9 sa 12. ghalhekk dawn ghandhom, fil-kaz ta' soqfa jergghu jitbajdu u fil-kaz ta' hitan (minhabba li dawn qeghdin fuq il-fil) ghandhom jinqalghu u jergghu jitkahlu l-fili fejn hemm bzonn. Fil-parti fejn skula l-ilma fis-sistema eletrika, u fuq mobbli li jinsabu fil-kcina ta' dan l-istess appartament (ritratti bin-numru 4-8) ghandha tinbidel fejn hemm il-bzonn tas-sistema elettrika f'dik il-parti partikulari u ghandhom jigu mibdula l-partijiet mill-mobbli li sofrew hsarat, li hija l-porzjon tal-bank tal-kcina minn fejn skula l-ilma, minhabba li kemm il-bank kif ukoll il-bibien u l-wicc sofrew hsarat irreparabbli.

Strutturalment jista' jkun hemm hsarat jekk din il-problema ta' infiltrazzjoni ta' ilma ma tigix indirizzata specjalment ghall-istagun tax-xitwa. L-ilma li qieghed jinxtorob mis-soqfa jista' jikkaguna

hsara lir-rinforz tal-hadid li hemm go l-istess soqfa tal-konkos u li jista' jirrizulta fi qsim ta' dan il-konkos."

Ghar-rigward tal-appartament numru 6, il-Perit Tekniku kkonstata:

"F'dan l-appartament jidher ukoll li kien hemm l-istess problema ta' infiltrazzjoni ta' ilma li kkawzat hsarat f'diversi partijiet minn dan l-istess appartament. Is-saqaf tal-kcina u s-salott, li jigi taht wahda mill-kmamar li hemm fit-tielet sular u li prezentement tinsab bla saqaf jidher li xorob ammont ta' ilma bhal ma jixhdu r-ritratti bin-numri 13, 14, 15, 16 u 17. Is-saqaf ta' l-entrata (ritratti bin-numru 18,19, 20, 21 u 22) ukoll jidher li sofra xi hsarat kawza ta' infiltrazzjoni ta' ilma, kif ukoll is-soqfa u l-filata ta' taht l-istess saqaf tal-kmamar tas-sodda li jmissu ma' Triq il-Madonna ta' Lourdes (ritratti bin-numri 23, 24, 25 u 26).

Minhabba l-ammont ta' ilma li dahal f'partijiet minn dan l-appartament, kif gie spjegat hawn fuq, xi hitan u soqfa xorbu ammont konsiderevoli ta' ilma bil-konsegwenza li dawn ittebghu kif jixhdu fic-car ritratti bin-numru 13-26. Ghalhekk dawn ghandhom fil-kaz ta' soqfa jerghu jitbajdu u fil-kaz ta' hitan (minhabba li dawn qeghdin fuq il-fil) ghandhom jergghu jitkahlu l-fili fejn hemm bzonn.

Strutturalment jista' jkun hemm hsarat jekk din il-problema ta' infiltrazzjoni ta' ilma ma tigix indirizzata specjalment ghall-istagun tax-xitwa. L-ilma li qieghed jinxtorob mis-soqfa jista' jikkaguna hsara lir-rinforz tal-hadid li hemm go l-istess soqfa tal-konkos u li jista' jirrizulta fi qsim ta' dan il-konkos. Is-saqaf tal-kcina u tal-kuritur f'dan l-appartament diga' hemm bidu ta' qsim fis-soqfa (ritratti bin-numru 17 u 18) ghalkemm in-natura taghhom tista' tkun minhabba fatturi ohra oltre' din il-kwistjoni ta' l-ilma."

Il-Perit Tekniku acceda wkoll fis-sular ta' fuq l-appartamenti bin-numri hamsa u sitta appertenenti lill-konvenuta. Il-Perit Tekniku kkonstata li dan l-appartament huwa abitabbli. Zewgt ikmamar izda huma bla soqfa u l-art ta' dawn l-istess kmamar jigi s-saqaf tal-kcejjen tal-appartament bin-numri hamsa u sitta. F'dan l-istess sular hemm ukoll terrazzin li jhares ghal fuq Triq il-Madonna ta' Lourdes u li jappartjeni lill-atturi. Il-Perit Tekniku irritjena s-segwenti:

"Bhala xogholijiet li ghandhom isiru fit-tielet sular, sabiex ma tibqax issir hsara fl-appartament ta' taht bin-numru sitta (6), minn naha tal-appartament li qieghed ihares fuq Triq il-Madonna ta' Lourdes, specjalment fit-terrazzin, ghandhom jinqalghu u jergghu jigu mkahla xi fili specjalment dak ta' taht il-bieb tal-aluminium (ritratt numru 35), minhabba li l-ilma li diehel minn dan it-terrazzin

qieghed jispicca fil-kmamar tas-sodod li hemm imissu mat-triq tal-appartament bin-numru sitta (6) fis-sular ta' taht (ritratti bin-numri 23 -26).

Biswit dan l-appartament hemm terrazzin li jappartjeni lill-atturi Alessio Pace u Dr Francis Darmanin, u li bhalissa jinsab okkupat b'oggetti li jappartjenu lill-konvenuta Karen Camilleri (ritratti bin-numri 33 u 34). Dawn l-oggetti qeghdin jiblukkaw il-passagg ta' l-ilma u ghalhekk qieghed jirrizulta li diehel ilma fil-kmamar tas-sodda ta' l-appartament bin-numru hamsa (5). Dawn l-oggetti ghandhom jigu mwarbin b'tali mod li l-passagg tal-ilma ma jigix blukkat.

In-naha li thares fuq Triq il-Madonna ta' Fatima,u li prezentement tinsab bla saqaf ghandha tigi trattata biex ma jkunx hemm infiltrazzjoni ta' ilma fis-sular ta' that. Ghalkemm iz-zewgt ikmamar gew miksija bil-membrane bhal ma jidher fir-ritratti bin-numri 27-32, ghandu jkun accertat li jkun hemm qlib bizzejjed biex l-ilma li jsib ruhu fuq dawn is-soqfa jiskula u ma jirrizultax f'ghadajjar zghar fuq dawn l-istess soqfa.

Il-kanal (ritratti bin-numri 36 u 37) li qieghed jilqa' l-ilma li jaqa' fil-passaggi ta' bejn il-kmamar ghandu jigi mnaddaf ta' spiss minhabba li jekk dan jigi blukkat jista' jikkawza danni fl-appartamenti ta' taht.

Xi aperturi f'dan is-sular (ritratti bin-numri 38 u 39) ghandhom jinghalqu b'mod li jizguraw li ma jkunx hemm ingress ta' ilma. Xi fili f'dan is-sular ghandhom ukoll jigu moghtija l-attenzjonimehtiega u jitkahlu".

Il-Perit tekniku xehed in eskussjoni fis-27 ta' Settembru 2011. Dwar il-membrane li sar fuq dik il-parti li jigi s-saqaf tal-kcejjen tal-appartamenti tal-atturi huwa qal li l-membrane kien fi stat tajjeb u li kien ovvju li sar recentement forsi xi 6 xhur qabel. Ghalkemm il-membrane tpogga biex jipprevjeni milli jidhol l-ilma pero' l-problema li hemm hija li l-ilma qieghed jigi *paddled.* Huwa sostna li jrid isir il-kontra-bejt li l-uzu tieghu huwa biex isir il-qlib.

Fit-tieni rapport, il-Perit Tekniku rrelata li ta struzzjonijiet lill-konvenuta biex isir il-kontra-bejt fuq is-saqaf ta' l-atturi izda l-konvenuta nfurmatu li kellha appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli u li riedet tistenna l-ezitu ghaliex kien giet imwissija mill-enforcement officer biex ma tkomplix b'xogholijiet ta' kostruzzjoni. Madankollu l-Perit Tekniku spjegalha li jekk ix-xogholijiet ma kienux se jsiru kien hemm probabilita' kbira li ssir hsara rreparabbli fis-soqfa tal-atturi. Huwa ta diversi struzzjonijiet lill-konvenuta biex taghmel anki xogholijiet ohra apparti li jigu msaqqfa t-tlett ikmamar fosthom li jinbidel il-madum fil-passagg; jitkahlu xi fili prezentement mikxufa; l-aperturi tal-washrroms kelhom jinghalqu kollha biex b'hekk ma

jkunx jista' jidhol ilma gol-kmamar wara li jigu msaqqfa u jsiru l-gullies mehtiega kemm fit-terrazzin ta' wara kif ukoll f'dak ta' quddiem sabiex l-ilma li jaqa' f'dawn it-terrazzini jkollu fejn jiskula.

Fit-tielet rapport tieghu, il-Perit Tekniku ikkonstata li wara li ra x-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta huwa acceda fl-appartamenti ta' l-atturi sabiex jistabilixxi jekk il-problema ta' l-infiltrazzjoni f'dawn l-appartamenti ghadiex prezenti. Huwa nnota li kienet giet solvuta.

Ir-raba' rapport sar in vista li l-atturi sostnew li l-problemi ma kienux gew solvuti kollha. Fil-31 ta' Marzu 2012, il-Perit Tekniku ordna lill-konvenuta taghmel xi xogholijiet ohra w ordna wkoll bhala prevenzjoni lill-attur sabiex jerga' jissiggilla tajjeb il-katusa tal-PVC li minnha jinsabu ghaddejjin il-pajpijiet ta' l-ilma b'tali mod li ma jkunx jista' jiskula l-ilma gewwa fih. Il-Perit Micallef acceda fl-appartament tal-konvenuta sabiex jara jekk ix-xogholijiet li kellhom isiru fuq il-katusa li kien hemm mal-faccata taghha u li qeghda tilqa' l-ilma tax-xita li jaqa' fit-terrazzin ta' l-istess konvenuta sarux. Huwa kkonstata li x'xoghol sar kif ordnat u bhala prevenzjoni ordna lill-konvenuta taghmel xi xoghol iehor indikat fl-istess rapport.

Fuq rikors b'urgenza ta' l-atturi, il-Perit Tekniku rega' gie nominat fit-3 ta' Dicembru 2013. Huwa acceda fuq il-post u stabilixxa s-segwenti:

- *Il-moffa li hemm fil-kamra tas-sodda ta' l-appartament li igib in-numru hamsa (5), 'Petra Court', triq il-Madonna ta' Lourdes, Nadur u li hija murija fuq ritratt numru 2 anness ma' din ir-relazzjoni hija kawza ta' gheluq aktar milli problema ta' ilma li qieghed jiskula mis-sular ta' fuq. Dan minhabba l-fatt li meta l-esponent Perit Tekniku acceda fis-sular ta' fuq huwa innota li f'din il-parti ma kienx hemm sinjali ta' ilma li seta' skula ghal fuq dan l-istess saqaf.*

- *Fil-parti tal-konvenuta dakinhar ta' l-access jidher li ghalkemm kienu saru hafna mix-xogholijiet li l-konvenuta kienet obligata li taghmel kien hemm xi affarijiet li ma sarux fosthom il-fili fil-hitan li hemm f'dan il-livell u li kellhom jitkahlu ma tkahlux. Fil-passagg indikat bl-ittra 'D' fuq il-pjanta annessa ma' dan ir-rapport (DokSM03) ghalkemm sar il-'membrane' fuqu ma giex jaqleb tajjeb ghal gol-'gully' li hemm ezistenti b'konsegwenza li kien qieghed izomm l-ilma fuqu (Ritratt Nru 3). Jidher ukoll l-ispazju indikat bl-ittra A fuq l-istess pjanta kien hemm l-istess problema li l-ilma kien qieghed izomm f'ghadira f'parti minn din l-art (Ritratt Nru 4). Fil-fatt minn dan l-ispazju kienet saret pajp (Ritratti Nru 5 u 6) sabiex l-ilma li jaqa' f'dan l-ispazju jghaddi ghal gol-passagg u finalment ghal gol-gully ezistenti (Ritratt Nru 7). L-ilma izda minhabba il-qlib hazing li kien hemm ma kienx qieghed jitlaq bir-rizultat li kien qieghed jispicca izomm f'ghadira man-naha fejn hem mil-pajp.*

- *L-esponent Perit Tekniku f'dan l-istadju gie muri mill-konvenuta li l-hajt ta' l-appogg li jmiss mal-punent tal-appartament kien mibni f'zewg qoxriet. Jidher li l-ispazju bejn dawn iz-zewg qoxriet qatt ma inghalaq u ghalhekk dan seta' kien parti mill-kawza li kien hemm sinjali ta' ilmali kien qieghed jiskula fil-kcina tar-rikorrenti. Huwa importanti li f'dan l-istadju wiehed jinnota l-fatt li ma kienx kompitu tal-konvenuta li twettaq dawn ix-xogholijiet minhabba li din hija parti komuni. Jidher li l-konvenuta izda wettqet dawn ix-xogholijiet qabel sar l-access u ghalqet dan l-ispazju li kien hemm (Ritratti Nru 8 -10).*

- *L-esponent Perit Tekniku ghadda imbaghad sabiex spezzjoni l-bitha interna indiakta bl-ittra 'E'. jidher li t-tikhil fil-hitan ta' din il-bitha qieghed jinqala' u ghandu bzonn manutenzjoni (Ritratt Nru 11). Dan kollu m'huwiex kompitu tal-konvenuta li taghmel dawn ix-xogholijiet minhabba li dawn huma partijiet komuni. L-esponent Perit Tekniku ma jeskludix il-fatt li l-ilma li kien diehel mill-'point' tad-dawl tal-kcina ta' l-attur seta kien ikkawzat mill-fili maqlugha li hemm f'din l-istess bitha interna.*

Il-Perit Tekniku ta struzzjonijiet lill-konvenuta sabiex isiru aktar xogholijiet sabiex ma jkunx hemm aktar problemi ta' ilma li jiskula fl-appartamenti ta' l-atturi. Gimgha wara acceda fuq il-post u kkonferma li x-xogholijiet ordnati minnu kienu twettqu mill-konvenuta.

Preskrizzjoni

Illi preliminarjament, il-konvenuta eccepiet li l-azzjoni attrici hija preskritta stante l-iskadenza ta' perjodu ta' sentejn u dan ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-konvenuta fit-22 ta' Mejju 2014 iddikjarat li ghal dak li jirrigwarda hsara materjali fl-appartamenti ta' l-atturi hija lesta li taghmel tajjeb ghall-hsarat sofferti. Ghalhekk b'tali dikjarazzjoni l-konvenuta rrinunzjat ghall-eccezzjoni taghha. Dan ighodd anki ghal dak li jirrigwarda d-danni mitluba ghaliex wiehed ma jistax jispezzetta l-eccezzjoni tieghu ghaliex ladarba l-konvenuta accettat ir-responsabilita' taghha ghall-hsarat kagunati konsegwentement hija wkoll responsabbli ghad-danni l-ohra li setghu gew ikkagunati.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija michuda.

Responsabilita'

Illi kif appena gie sottolineat, il-konvenuta ddikjarat li ghal dak li jirrigwarda hsara materjali fl-appartamenti ta' l-atturi hija lesta li taghmel tajjeb ghall-hsarat sofferti. Din minnha nnifisha hija accettazzjoni tar-responsabilita' tad-danni kagunati b'konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' l-ilma min-naha tal-konvenuta. Mhux ghaliex kien hemm xi dubju minn dak li rrizulta fl-atti processwali u minn dak li gie kkonstatat mill-Perit Tekniku li r-responsabilita' kienet proprju ta' l-istess konvenuta. Ghaldaqstant l-ewwel talba attrici ghandha tintlaqa'.

Xogholijiet rimedjali

Illi permezz tat-tieni talba taghhom, l-atturi talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta twettaq dawk ix-xogholijiet kollha necessarji.

Kif irrizulta, il-Perit Tekniku irrakkomanda sensiela ta' xogholijiet li kellhom jigu mwettqa mill-konvenuta fil-proprjeta' taghha biex l-ilma ma jibqax jipperkola mill-proprjeta' taghha ghal dik ta' l-atturi.

Il-konvenuta wettqet dawn ix-xogholijiet kollha a spejjez taghha u ghalhekk it-tieni u t-tielet talbiet attrici llum huma ezawriti.

Danni

Permezz tar-raba' talba taghhom, l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tillikwida dawk id-danni kollha sofferti minnhom b'rizultat tal-hsarat sofferti minhabba l-perkolazzjoni ta' l-ilma mill-proprjeta' tal-konvenuta.

Inkwantu ghall-atturi Darmanin l-ispejjez jinkorporaw spejjez ta' kisi u tibjid skont l-istima ta' Carmel Buttigieg[2] fl-ammont ta' €550; u spejjez ghat-tiswija ta' mobbli skont l-istima ta' FX Borg Furniture Limited[3] fl-ammont ta' €630. Hemm ukoll l-ispejjez inkorsi meta tqabbad

[2] Dok KB 5
[3] Dok KB 7

il-Perit Gordon Vella ammontanti ghal €261.25. Ghalhekk l-atturi Darmanin ghandhom jithallsu total ta' **€1,441.25**.

Inkwantu ghall-atturi Pace l-ispejjez jinkludu spejjez ta' kisi u tibjid skont l-istima ta' Carmel Buttigieg[4] fl-ammont ta' €340; u spejjez biex tinbidel il-kcina[5] fl-ammont ta' €1,900. Hawnhekk irid jigi rilevat li l-istima prezentata mill-atturi taghti zewg xenarji – ossija t-tibdil ta' parti mill-kcina u minn band'ohra t-tibdil tal-kcina kollha. Kif gie kkonfermat mill-attur Alex Pace fit-22 ta' Mejju 2014 saru tentattivi min-naha tieghu biex iqabbel il-materjal tal-kcina ezistenti izda ma rnexxilux minhabba li l-materjal m'ghadux fis-suq. Meta jigi kkunsidrat dan kollu billi l-hsarat li garbet il-kcina kienet wahda irreparabbli l-Qorti tqis li t-talba ghat-tibdil tal-kcina kollha hija gustifikata ghaliex madankollu l-atturi Pace ma kellhomx ghalfejn jibdlu l-kcina izda dan il-bzonn inqala' minhabba l-hsarat sofferti. Oltre' dan wiehed m'ghandux jippretendi li kellhom joqoghdu bi kcina mlaqqta ladarba ma setax jinstab materjal li jaqbel mal-kcina li kellhom. Ma dawn irid jizdied ukoll l-ammont ta' €80 mhallsa lill-Inginier Michael Galea. Hemm ukoll l-ispejjez inkorsi meta tqabbad il-Perit Gordon Vella ammontanti ghal €261.25.

Illi l-atturi Pace qeghdin jippretendu li huma jigu kkumpensati ghat-telf ta' kera ta' l-appartament taghhom. Infatti rrziulta li l-appartament taghha kien mikri minn certu Ann Thorogood sa mis-sena 2008 ghal zmien tlett snin, precizament sa' Mejju 2011. Dan il-fond kien jinkera ghall-ammont ta' €489 fix-xahar[6].

Illi iben l-inkwilina, Mark Thorogood, fl-affidavit tieghu xehed li ommu ma gedditx il-kirja tal-fond f'Mejju 2011 kawza tal-problemi kkagunati mill-perkolazzjoni ta' l-ilma liema hsarat gew ampjament ippruvati u li m'hemmx il-htiega li jergghu jigu riportati f'dan l-istadju wkoll. M'hemmx dubju li fl-istat fuq riferut, partikolarment lejn l-ahhar tas-sena 2010 u s-sena 2011, ma kienx pjacevoli li persuna tghix f'appartament f'dak l-istat.

Biss pero' din il-Qorti ma tqisx li ghandha tilqa' l-pretensjoni tal-atturi Pace u dan ghal zewg ragunijiet principali. Fl-ewwel lok, filwaqt li ma tiddubitax li l-inkwilina ma hassithiex komda tghix aktar f'dik is-sitwazzjoni (l-inkwilina ma kinitx tghix fl-appartament is-sena kollha), irrizulta li l-inkwilina (mara avvanzata fl-eta') kienet tghix primarjament fl-Ingilterra u mardet bil-marda tal-kancer u ghalhekk kellha tmur ghall-kura fl-Ingilterra. Tant huwa hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jsostnu li proprju minhabba li mardet lanqas affidavit ma setghet taghmel ahseb u ara titragitta minn pajjiz ghal iehor.

[4] Dok KB 4
[5] Dok KB6
[6] Dok KB8

Kwindi din il-Qorti mhux konvinta li l-inkwilina telqet purament minhabba l-perkolazzjoni ta' l-ilma.

Fit-tieni lok u li hija r-raguni ewlenija ghaliex din il-Qorti se tichad din it-talba hija li matul it-trattazzjoni tal-kawza rrizulta li l-atturi Pace ma kienux illicenzjati biex jikru lill-barranin ma' l-awtoritajiet koncernati. L-ircevuta li l-inkwilina hallset ezebita mill-attur Pace mhux ricevuta fiskali. Alessio Pace meta gie mistoqsi in kontro-ezami dwar din l-ircevuta ma wegibx biex ma jinkriminax ruhu wara li inghata din it-twissija mill-Qorti. Biss pero' f'seduta sussegwenti, minn jeddu, tela' fuq il-pedana tax-xhieda u xehed li minn verifiki li wettaq ma jkunx hemm bzonn licenzja tal-Malta Tourism Authority u dwar ricevuti fiskali filwaqt li kien minnu li qatt ma taha ricevuta fiskali dhul taht is-€7,000 m'hemmx obbligu ta' ricevuta fiskali.

Illi jekk wiehed jissofferma ruhu biss, minghajr ma jezamina l-ligijiet vigenti, fuq id-dokumenti esebiti mill-attur partikolarment Dok AP1[7] jirrizulta li *"If the lessee has been residing in Malta for more than a year, then a licence is not required and therefore this application form need not be submitted"*. Mill-affidavit ta' Mark Thorogood jirrizulta li ommu tirrisjedi fl-Ingilterra ghal maggior parti tas-sena. Fi kliemu stess: *"My mother is resident in the UK most of the year, and used the apartment for a few months a year"*. Ma ngabitx prova mod iehor mill-atturi Pace. Ghalhekk din il-Qorti, anki wara li ezaminat l-Avviz Legali 524 tas-sena 2010 u l-Kapitolu 409 tal-Ligijiet ta' Malta mhix daqstant konvinta li l-atturi Pace kienu konformi mal-ligi u konsegwentement ma tqisx li ghandha tillikwida ghal xi telf ta' introjtu ta' kera.

Ghalhekk l-atturi Pace huma dovuti l-ammont ta' **€2,581.25** minghand il-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra u tiddisponi mit-talbiet attrici bil-mod kif gej:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti soffrew hsarat fil-proprjetajiet taghhom fuq imsemmija b'rizultat ta' infiltrazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' tal-intimata, u ghall-liema hsarat l-intimata hija unikament responsabbli;

[7] A fol 131 tal-process

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u t-tielet talbiet attrici billi jinsabu ezawriti minhabba li l-konvenuta fil-mori tal-kawza esegwiet ix-xogholijiet necessarji hekk kif ordnata mill-Perit Tekniku.

3. Tilliwida d-danni sofferti mir-rikorrenti b'kawza tal-hsarat fuq imsemmija inkwantu ghall-atturi Darmanin fl-ammont ta' elf erba' mija u wiehed u erbghin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,441.25); u inkwantu ghall-atturi Pace fl-ammont ta' elfejn hames mija u wiehed u tmenin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2,581.25)

4. Tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati ossija elf erba' mija u wiehed u erbghin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,441.25) lill-atturi Darmanin; u elfejn hames mija u wiehed u tmenin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2,581.25) lill-atturi Pace u dan bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sa' l-effettiv pagament.

Bl-ispejjez tal-kawza kollha a karigu tal-konvenuta.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Kummissarju tal-Pulizija ghal kwalunkwe investigazzjoni, jekk jidhirlu li huwa l-kaz, fil-konfront tal-atturi Pace.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------